

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

CONDOMÍNIO, IPTU E TARIFA DE COLETA DE LIXO INCLUSOS

Os signatários deste instrumento, de um lado, como **PARTE LOCADORA, LUIZ MAX BECKHAUSER RODRIGUES**, brasileiro, casado, aposentado, inscrito no CPF nº 380.267.679-34 e portador da Carteira de Identidade nº 715425 SSP-SC, residente e domiciliado Rua Carlos Koepp, 47, Bairro Saguacú, Joinville/SC, CEP 89221-120, e de outro lado como **PARTE LOCATÁRIA, JENIFER ELISABETH SCHADE**, brasileira, solteira, operador de loja, inscrita no CPF nº 136.916.109-35, Identidade nº 8008937 SSP/SC residente e domiciliada na Rua Helena Stoebrl, Nº29, casa, Bairro São Rafael, Rio Negrinho/SC, CEP 89297-264, Telefone/WhatsApp: (47) 9 9205-4631, e-mail jeniferschade07@gmail.com, tem justo e contratado por este **INSTRUMENTO** que reger-se-á pelas seguintes cláusulas e pelas normas legais vigentes em especial da **Lei nº 8.245, de 18 de julho de 1991 – Lei do Inquilinato**.

CLÁUSULA 1ª – DO IMÓVEL

A **PARTE LOCADORA** dá em locação à **PARTE LOCATÁRIA** o imóvel situado na **Rua Abraão Lincoln, nº 320, apto 303, Bairro Bom Retiro, Joinville/SC, CEP 89223-300**.

CLÁUSULA 2ª – DO PRAZO

O prazo da locação é de **12 (doze) meses**, com início em **09/07/2026** e término em **09/07/2027**, data em que a **PARTE LOCATÁRIA** se obriga a restituir o imóvel totalmente desocupado, no mesmo estado em que recebeu as chaves, ressalvadas as deteriorações naturais do uso regular, sob pena de despejo e aplicação das penalidades contratuais previstas na **CLÁUSULA 17ª**, salvo se houver renovação, mediante novo instrumento contratual, com novas cláusulas e condições, bem como, com o reajuste do valor do

aluguel, segundo o permitirem as leis em vigor.

§1º - Da renovação

A renovação da locação dependerá de **manifestação expressa das partes**, mediante novo instrumento contratual. Com antecedência mínima de 30 dias do término do presente contrato, a **PARTE LOCADORA** notificará a **PARTE LOCATÁRIA**, a fim de manifestar seu interesse em renovar o contrato, estabelecendo novos valores e prazos. Portanto, se não houver interesse ou acordo no valor a ser estipulado para o devido aluguel ou, ainda, na omissão de manifestação quanto a renovação, findo o contrato, a **PARTE LOCATÁRIA** deverá desocupar e entregar as chaves do imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, nas condições em que o imóvel foi recebido, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

§2º - Ausência de contrato de renovação

Findo o prazo contratual sem renovação formal, a permanência da **PARTE LOCATÁRIA** será considerada ocupação irregular, autorizando a cobrança de aluguel indenizatório, atualizado monetariamente, sem prejuízo das penalidades contratuais.

§3º – Da não prorrogação automática

A permanência da **PARTE LOCATÁRIA** no imóvel após o término do prazo contratual não implicará, por si só, prorrogação automática da locação por prazo indeterminado, constituindo mera tolerância temporária da **PARTE LOCADORA**, sem renúncia ao direito de retomada do imóvel, nos termos dos arts. 46 e 47 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA 3ª – DO ALUGUEL

O valor mensal do aluguel é de **R\$1.480,00 (um mil e quatrocentos e oitenta reais)**, com vencimento do aluguel no dia 10 do mês vincendo, conforme redação do art. 42 da **Lei nº 8.245, de 18 de julho de 1991 – Lei do Inquilinato**, e os demais aluguéis nos meses e

ano consecutivos, sendo que o aluguel referente ao mês inicial será pago no ato da assinatura deste instrumento contratual. Os demais meses subsequentes serão pagos via boleto bancário, os quais serão encaminhados eletronicamente para algum dos contatos eletrônicos fornecidos.

§1º – Do não recebimento de boleto

Fica sob responsabilidade da **PARTE LOCATÁRIA** comunicar o locador, caso não receba o boleto por qualquer motivo com 03 dias de antecedência ao vencimento.

§2º – Sobre outros meios de pagamento

Fica vedado o pagamento através de depósito bancário ou pix ou qualquer outro meio, exceto se autorizado por escrito. Na impossibilidade comprovada de emissão ou recebimento do boleto, o pagamento poderá ser realizado por meio indicado pela **PARTE LOCADORA**, sem caracterizar novação ou alteração contratual.

CLÁUSULA 3ª – DO(A) FIADOR(A)

Para reforço da garantia ora pactuada, assina como **FIADOR(A)** o(a) abaixo qualificado(a), obrigando-se solidária e ilimitadamente com a **PARTE LOCATÁRIA** pelo fiel cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste contrato, inclusive pagamento de aluguéis, encargos, multas, indenizações e demais importâncias que, porventura, venham a ser exigidas em razão da locação, nos termos do Código Civil e da Lei do Inquilinato.

§1º - Dados do(a) FIADOR(A)

- o Nome: ANDERSON SCHADE
- o CPF nº: 988.689.939-53
- o Identidade nº: 2927895 SSP/SC
- o Endereço: Rua Helena Stoebrl, nº 29, Bairro São Rafael, Rio Negrinho/SC, CEP 89297-264

- o Telefone/WhatsApp: (47) 9 9183-3373
- o E-mail: andersonschade@gmail.com

- o Nome: JULIANE APARECIDA NEPPEL SCHADE
- o CPF nº: 003.339.079-73
- o Identidade nº: 4206850 SSP/SC
- o Endereço: Rua Helena Stoebrl, nº 29, Bairro São Rafael, Rio Negrinho/SC, CEP 89297-264
- o Telefone/WhatsApp: (47) 9 9169-5064
- o E-mail: julianejulianeschade@gmail.com.br

§2º - Renúncia aos Benefícios Legais

O(A) **FIADOR(A)** renúncia, desde já, aos benefícios de ordem, de divisão e de excussão previstos no Código Civil, ou a quaisquer outros previstos em lei, de forma que o credor poderá exigir o cumprimento das obrigações ora garantidas diretamente do(a) **FIADOR(A)** independentemente de esgotamento de recursos contra a **PARTE LOCATÁRIA**.

§3º - Prazo da Responsabilidade da Fiança

O(A) **FIADOR(A)** permanecerá obrigado até a efetiva quitação de todas as obrigações decorrentes da locação, inclusive em caso de prorrogação ou renovação, salvo liberação expressa e por escrito assinada pela **PARTE LOCADORA**. A substituição ou exoneração do(a) **FIADOR(A)** dependerá de anuência expressa da **PARTE LOCADORA**.

§4º - Responsabilidade por Despesas de Cobrança

As despesas decorrentes da cobrança judicial ou extrajudicial de qualquer débito garantido pelo(a) **FIADOR(A)** correrão por conta do devedor principal e do(a) **FIADOR(A)**, na proporção em que forem apuradas judicialmente ou conforme acordo entre as partes.

CLÁUSULA 4ª – DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

O valor do aluguel será reajustado **automaticamente a cada período de 12 (doze) meses**, contado da data de início da vigência do contrato **ou, em caso de prorrogação ou renovação da locação, da data do último reajuste efetivamente aplicado**, mediante a variação acumulada do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. Na hipótese de extinção, substituição ou impossibilidade de utilização do referido índice, será aplicado outro índice oficial que venha a substituí-lo, preservando-se, em qualquer caso, o equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Fica expressamente convencionado que **eventual variação negativa do índice não será considerada**, sendo vedada a redução automática do valor do aluguel, por se tratar de cláusula de preservação do equilíbrio econômico-financeiro originalmente pactuado, podendo as partes, de comum acordo, revisar o valor. O reajuste independe de notificação prévia ou de qualquer ato adicional entre as partes, operando-se de pleno direito na data de sua exigibilidade, **inclusive para fins de apuração de aluguel indenizatório, multas e demais encargos contratuais**, quando cabíveis. O reajuste observa o disposto no art. 18 da **Lei nº 8.245, de 18 de julho de 1991 – Lei do Inquilinato**, preservando o equilíbrio econômico-financeiro da locação.

CLÁUSULA 5ª – DO ENVIO DE COMUNICAÇÕES, BOLETOS E NOTIFICAÇÕES

AS PARTES CONTRATANTES utilizarão preferencialmente os meios eletrônicos (E-mail, WhatsApp e entre outros disponíveis) para entrar em contato entre si principalmente para envio de boletos ou notificações, independentes de confirmação de leitura/recebimento e, conforme disposto no art. 246 do Código de Processo Civil. Fica acordado que as partes são responsáveis e se obrigam mutuamente em informar qualquer modificação de seu cadastro e a atualização de seus contatos, principalmente na atualização de empresa de trabalho, e-mail e telefone/WhatsApp, presumindo-se recebidas as comunicações, **salvo prova inequívoca em contrário**, observados os princípios da boa-fé objetiva e da cooperação contratual.

CLÁUSULA 6ª – DA DESTINAÇÃO

O imóvel se destina exclusivamente para fim residencial sendo vedado, sem o prévio consentimento por escrito da **PARTE LOCADORA**, a cessão da locação, a sublocação, total ou parcial e o comodato. É vedado à **PARTE LOCATÁRIA**, igualmente, mudar a destinação do imóvel locado, sob pena de imediata rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer notificação.

CLÁUSULA 7ª – DA PROIBIÇÃO EXPRESSA DE ANIMAIS NO IMÓVEL

Considerando a natureza do imóvel, seu padrão construtivo, as características da edificação e a legítima intenção da PARTE LOCADORA em preservar a integridade física, estrutural e sanitária do bem locado, bem como prevenir danos, odores, ruídos, riscos à salubridade e potenciais conflitos de vizinhança, constitui condição essencial da presente locação a inexistência de animais no imóvel.

Fica, portanto, terminantemente proibida a entrada, permanência, guarda, hospedagem, criação ou manutenção de quaisquer animais no imóvel objeto da presente locação, sejam domésticos, silvestres, exóticos ou de qualquer outra espécie, ainda que de pequeno porte, inclusive a título temporário, eventual, visita, acolhimento ou guarda provisória.

A vedação abrange:

I – A totalidade da área privativa do imóvel;

II – Sacadas, garagens e áreas vinculadas à unidade;

III – Todas as áreas comuns do condomínio;

IV – A circulação de animais nas dependências do edifício vinculadas ao uso da unidade locada.

§1º – A presente cláusula não possui caráter discriminatório ou abusivo, constituindo exercício legítimo da autonomia privada contratual, nos termos dos arts. 421, 421-A e 422 do Código Civil, sendo pactuada de forma expressa, clara e inequívoca, como condição determinante para a celebração do presente contrato.

§2º – A permanência de animal no imóvel caracterizará infração contratual grave e descumprimento de obrigação essencial, nos termos da CLÁUSULA 17ª, independentemente da comprovação de dano efetivo.

§3º – Constatada a infração, a **PARTE LOCADORA** notificará a **PARTE LOCATÁRIA** para retirada imediata do animal no prazo máximo e improrrogável de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de incidência automática das penalidades previstas neste contrato.

§4º – Persistindo a permanência do animal após o prazo de 48 horas:

I – Incidirá multa compensatória mínima equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes à época da infração, conforme CLÁUSULA 17ª, §1º;

II – Será devida multa diária autônoma no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) por dia de permanência irregular, a título de cláusula penal coercitiva, limitada inicialmente a 30 dias, sem prejuízo de revisão judicial;

III – poderá a **PARTE LOCADORA** considerar rescindido o contrato por justa causa, promovendo imediatamente ação de despejo;

IV – Permanecerão devidos aluguéis, encargos, perdas e danos, despesas de higienização, desodorização, reparação e lucros cessantes, se aplicáveis.

§5º – A multa diária possui natureza coercitiva e cumulativa com a multa compensatória, não se confundindo com indenização por danos eventualmente apurados.

§6º – Eventual tolerância ou omissão da **PARTE LOCADORA** não implicará novação, renúncia ou alteração contratual, permanecendo hígida a vedação ora pactuada.

§7º – A presente cláusula foi expressamente destacada, lida e compreendida pela **PARTE LOCATÁRIA**, constituindo elemento determinante para a celebração do contrato, inexistindo vício de consentimento.

CLÁUSULA 8ª – DOS ENCARGOS

São de responsabilidade da **PARTE LOCADORA** os encargos incidentes sobre a locação como: condomínio, COSIP, IPTU e taxa de coleta de lixo. Outros encargos como consumo de gás, energia elétrica e água são de responsabilidade da **PARTE LOCATÁRIA** e, caso vencidos e não pagos em seus respectivos vencimentos pela **PARTE LOCATÁRIA**, incorrerão nas penalidades estipuladas na **CLÁUSULA 17ª**.

CLÁUSULA 9ª – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

A **PARTE LOCATÁRIA** compromete-se a conservar o imóvel em adequado estado de uso, limpeza e conservação, devolvendo-o, ao final da locação, no mesmo estado em que o recebeu.

§1º - Das despesas com manutenção

Ficam a cargo da **PARTE LOCATÁRIA** os reparos decorrentes de uso normal ou mau uso, excetuando-se os vícios estruturais, ocultos ou anteriores à locação. Portanto, é de responsabilidade da **PARTE LOCATÁRIA** todos os custos e despesas com manutenção/conserto e obras que o imóvel exigir para se manter em boas condições, incluindo-se serviços de eletricista, encanador e entre outros, além dos materiais empregados. Excetuam-se da responsabilidade da **PARTE LOCATÁRIA** os vícios estruturais, ocultos ou anteriores à locação, estes últimos especificados e explicitados no termo de vistoria inicial, em concordância com os termos do art. 22 da **Lei nº 8.245, de 18 de julho de 1991 – Lei do Inquilinato**.

CLÁUSULA 10ª – DA VISTORIA INICIAL

No ato da entrega das chaves, foi realizada VISTORIA INICIAL, cujo termo integra o presente contrato, constatando-se que o imóvel se encontrava em perfeito estado de conservação, sem avarias, com pintura nova no padrão Tinta Acrílica Toque Premium Fosco Completo Interno e Externo Branco Neve – Suvinil, portas internas e externas sem furos ou danos, paredes e tetos sem marcas, furos ou imperfeições.

CLÁUSULA 11ª – DA VISTORIA FINAL E DA DEVOLUÇÃO DAS CHAVES

A restituição do imóvel somente se aperfeiçoará mediante vistoria final realizada com o imóvel totalmente desocupado e recebimento definitivo das chaves, mediante termo escrito da **PARTE LOCADORA**. A devolução das chaves será feita no endereço do LOCADOR, precedida de vistoria com o imóvel desocupado. Eventuais danos constatados serão de responsabilidade da **PARTE LOCATÁRIA**, que continuará pagando o aluguel até a entrega inteiramente em ordem do imóvel, sob pena de aplicação das penalidades previstas na CLÁUSULA 17ª.

§1º – Da devolução provisória de chaves

Poderá ocorrer, de forma provisória e condicionada a devolução provisória das chaves, cuja entrega será feita no endereço do locador, sem que isso implique aceitação do estado do imóvel, quitação de valores ou encerramento da locação. A Vistoria Final e Devolução Provisória das Chaves tem como objetivo formalizar exclusivamente a entrega física das chaves, realizada no momento da desocupação do imóvel, não constituindo, em nenhuma hipótese, aceitação do estado do bem, quitação de valores, encerramento da locação ou reconhecimento de adimplemento contratual. Após a vistoria efetuada no imóvel totalmente desocupado, caso sejam constatadas irregularidades, danos ou pendências, o recebimento definitivo do imóvel ficará impedido, configurando violação das obrigações contratuais assumidas pela **PARTE LOCATÁRIA**. Essas irregularidades caracterizam inadimplemento contratual, nos termos das cláusulas que tratam da conservação, limpeza, pintura e restituição do imóvel.

§2º – Integração do termo de vistoria final

O TERMO DE VISTORIA FINAL E DEVOLUÇÃO PROVISÓRIA DE CHAVES integra o presente contrato para todos os fins de direito.

§3º – Recusa na devolução das chaves

A **PARTE LOCADORA** poderá recusar-se a receber as chaves se o imóvel não estiver em ordem e a **PARTE LOCATÁRIA** não pagar o valor das reparações julgadas necessárias, continuando o aluguel sob a responsabilidade da **PARTE LOCATÁRIA**, até a solução da pendência. A **PARTE LOCATÁRIA** só comprovará a entrega das chaves e a devolução do imóvel locado, mediante recibo assinado pela **PARTE LOCADORA**. Também poderão ser recusadas as chaves do imóvel na hipótese de a **PARTE LOCATÁRIA** não exhibir os respectivos comprovantes de pagamento despesas como consumo energia elétrica, consumo de água, consumo de gás, devidamente quitados até o último mês de locação.

§4º – Devolução das chaves em desconformidade

A tentativa de devolução das chaves em desconformidade não produzirá qualquer efeito jurídico de extinção da locação ou suspensão das obrigações financeiras.

CLÁUSULA 12ª – VISTORIA DURANTE A VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO

A **PARTE LOCATÁRIA**, desde já, faculta à **PARTE LOCADORA** examinar o imóvel locado, quando este último entender conveniente por si ou por pessoa de sua confiança, após prévia comunicação à **PARTE LOCATÁRIA**. Esta vistoria será realizada preferivelmente em horário comercial ou outro horário acordado entre as partes, mediante aviso prévio razoável e não implicará restrição indevida ao uso regular do imóvel, nem violação da posse direta da **PARTE LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA 13ª – DO MARCO FINAL DA LOCAÇÃO

Considera-se encerrada a locação somente após o saneamento integral das pendências

eventualmente constatadas, a quitação de todos os valores devidos e a assinatura do termo definitivo de vistoria final e termo de recebimento das chaves pela **PARTE LOCADORA**.

CLÁUSULA 14ª – DOS EFEITOS FINANCEIROS

Enquanto não formalizada a entrega definitiva do imóvel, permanecem exigíveis da **PARTE LOCATÁRIA** os valores devidos a título de indenizações, multas, juros, correção monetária e demais encargos contratuais.

CLÁUSULA 15ª – DAS BENFEITORIAS

A **PARTE LOCATÁRIA**, salvo as obras que importam na segurança do prédio, obriga-se por todas as outras, devendo manter o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, para que assim encontrem quando forem entregues as chaves, sendo que nenhum direito de retenção ou indenização caberá à **PARTE LOCATÁRIA** por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão logo incorporadas ao imóvel, e jamais poderão ser feitas em desacordo com as leis vigentes e sem o prévio consentimento escrito da **PARTE LOCADORA**.

CLÁUSULA 16ª – DA DESAPROPRIAÇÃO

No caso de desapropriação do imóvel ora locado, a **PARTE LOCADORA** ficará desobrigada de cumprir todas as cláusulas deste contrato, independentemente de eventual indenização à **PARTE LOCATÁRIA**. Ressalva-se apenas à **PARTE LOCADORA** a possibilidade de receber a indenização a que o poder desapropriante deva pagar. Da mesma forma, a **PARTE LOCADORA** permanecerá desobrigada de todas as cláusulas contratuais se o imóvel locado sofrer incêndio ou qualquer outro dano de grande monta que exija sua desocupação para a realização de reparos urgentes.

CLÁUSULA 17ª – DAS PENALIDADES E CONSEQUÊNCIAS DO INADIMPLEMENTO

O inadimplemento de qualquer obrigação contratual, especialmente o não pagamento do aluguel e encargos no vencimento, autoriza a PARTE LOCADORA a promover, de imediato, as medidas judiciais cabíveis, inclusive ação de despejo com pedido liminar, nos termos do art. 59, §1º, inciso IX, da **Lei nº 8.245, de 18 de julho de 1991 – Lei do Inquilinato**, devendo desocupar o imóvel em até quinze dias.

§1º - Multas

A multa moratória incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula do presente contrato, com a faculdade para a parte inocente de considerar, simultaneamente, rescindida a locação, independentemente de qualquer notificação, interpelação judicial ou extrajudicial. A multa moratória será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido do presente contrato, tantas vezes quantas forem as violações. Subsidiariamente, caso a multa seja judicialmente alterada, fica desde já ajustado que o valor mínimo será equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes à época da infração. A multa mínima possui natureza compensatória, destinada a recompor os prejuízos decorrentes do inadimplemento, observados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, servindo o valor pactuado como parâmetro indenizatório pré-fixado.

a- Multa por rescisão antecipada, infração contratual grave ou ocupação irregular do imóvel

Em caso de rescisão antecipada, infração contratual grave ou ocupação irregular do imóvel após o término do contrato, será devida multa moratória equivalente a **multa equivalente a 3 (três) aluguéis, proporcional ao período restante do contrato, nos termos do art. 4º da Lei 8.245/91**, sem prejuízo:

- do pagamento dos aluguéis vencidos ou indenizatórios;
- da aplicação de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;
- da atualização monetária nos termos da **CLÁUSULA 4ª**;
- do pagamento de indenização por perdas e danos e lucros cessantes conforme

disposto no **§2º - Devolução do imóvel em desconformidade.**

b- Multa por atraso de pagamento

Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis, será devida multa moratória equivalente a **10% (dez por cento) do valor do aluguel vencido**, acompanhados de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária nos termos da **CLÁUSULA 4ª**. O atraso superior a 15 dias de aluguel, é considerada infração contratual grave e pode acarretar a rescisão contratual antecipada, podendo a **PARTE LOCADORA** propor as ações cabíveis, inclusive ação de despejo e cobrança.

§2º - Devolução do imóvel em desconformidade

Caso o a **PARTE LOCATÁRIA** resolva devolver o imóvel sem a execução ou a má execução de pintura e reformas necessárias, serão recebidas as chaves e cobrado a título de indenização de perdas e danos a soma de todos os valores dos materiais empregados na reforma/pintura, materiais de limpeza, mão-de-obra dos serviços realizados, além do valor diário de R\$150,00 (valor diário correspondente à média de mercado para locação de imóvel de padrão equivalente na mesma região), a título de lucros cessantes pelo período necessário para a realização das respectivas reformas, pintura e limpeza, cujo montante serão acompanhados da multa moratória por infração contratual grave, juros de mora e atualização monetária. O início e o término dos trabalhos de execução de pintura e reformas necessárias serão registrados por meio de declaração firmada por duas testemunhas, registrando-se assim as diárias devidas. Havendo a necessidade de cumprimento conforme este PARÁGRAFO, não será exigido o pagamento do valor mensal do aluguel. O valor diário possui natureza indenizatória, a título de lucros cessantes, não se confundindo com multa contratual.

§3º - Inscrição nos sistemas de proteção ao crédito

Faculta-se a **PARTE LOCADORA** a promover a inscrição como mau pagador nos sistemas

de proteção ao crédito e protestos o nome da **PARTE LOCATÁRIA** que estiver inadimplente. A inscrição poderá ocorrer após notificação prévia, ainda que por meio eletrônico, concedendo prazo mínimo de 05 dias para purgação da mora.

§4º - Rescisão por descumprimento grave

Caso uma das partes deixe de cumprir obrigação essencial prevista neste contrato, a parte prejudicada poderá rescindir o contrato de forma unilateral, mediante notificação escrita, sem prejuízo das penalidades previstas na CLÁUSULA 17ª. Considera-se obrigação essencial do presente contrato, para todos os fins legais, o cumprimento da CLÁUSULA 7ª (Proibição de Animais), cujo descumprimento autoriza rescisão contratual por justa causa, independentemente de notificação judicial prévia.

CLÁUSULA 18ª – DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

O inadimplemento de qualquer obrigação prevista neste contrato por qualquer das PARTES, quando der causa à necessidade de adoção de medidas **extrajudiciais ou judiciais** para a cobrança de valores, rescisão contratual, despejo, reintegração de posse ou defesa de direitos decorrentes deste instrumento, implicará na obrigação da **PARTE INADIMPLENTE** de arcar com **honorários advocatícios contratuais**, respeitados os limites legais eventualmente fixados pelo Juízo, de forma **escalonada**, nos termos abaixo:

I – Fase extrajudicial:

Na hipótese de cobrança administrativa, notificação extrajudicial, tentativa de composição, protesto de títulos, negativação em cadastros de inadimplentes ou qualquer outra medida prévia ao ajuizamento de ação, serão devidos honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito exigido.

II – Fase judicial:

Havendo necessidade de ajuizamento de ação judicial, em qualquer de suas

modalidades, inclusive ação de despejo, cobrança, execução, reintegração de posse ou defesa em demandas correlatas, os honorários advocatícios contratuais passarão a ser devidos no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito exigido, deduzindo-se eventual valor já pago a título de honorários extrajudiciais, a fim de evitar duplicidade.

§1º - Da natureza dos honorários advocatícios

Os honorários advocatícios previstos nesta cláusula possuem natureza contratual e indenizatória, não se confundindo nem se compensando com as multas moratórias ou compensatórias, juros, correção monetária, indenizações por perdas e danos ou lucros cessantes previstos neste contrato, especialmente na **CLÁUSULA 17ª**, tampouco com os honorários sucumbenciais eventualmente fixados pelo Juízo, os quais poderão ser cumulativamente exigidos, nos termos do art. 85 do Código de Processo Civil, respeitada eventual compensação determinada judicialmente, sem prejuízo da exigibilidade contratual.

§2º - Honorários advocatícios serão exigíveis a partir da constituição da mora

Os honorários advocatícios serão devidos desde a constituição da mora ou da caracterização do inadimplemento contratual que deu causa à atuação jurídica, independentemente de notificação judicial prévia.

§3º - Necessidade de cumprimento integral das demais obrigações contratuais

O pagamento dos honorários advocatícios não exonera a PARTE INADIMPLENTE do cumprimento integral das demais obrigações contratuais, permanecendo exigíveis todos os valores principais e acessórios até a efetiva quitação.

§4º - Custas processuais e despesas

A PARTE INADIMPLENTE responderá, ainda, pelas **custas processuais, despesas**

cartorárias, emolumentos, taxas judiciais, honorários periciais e demais gastos comprovadamente necessários à tutela dos direitos da parte adimplente.

CLÁUSULA 19ª – DA SOBREVIVÊNCIA DAS OBRIGAÇÕES

As obrigações decorrentes deste contrato subsistirão até a integral quitação de todos os valores devidos, ainda que o imóvel esteja fisicamente desocupado. Portanto, todas as cláusulas deste contrato continuarão em pleno vigor até o momento da efetiva entrega das chaves, mediante recibo de entrega, termo de vistoria e quitação dos devidos valores.

CLÁUSULA 20ª – DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Joinville/SC para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato.

TERMO DE VISTORIA INICIAL – ENTREGA DAS CHAVES

Declaram as partes que, na data de início da locação, o imóvel foi entregue **sem qualquer tipo de avaria**, com:

- pintura nova em **Tinta Acrílica Toque Premium Fosco Completo Interno e Externo Branco Neve – Suvinil**;
- portas internas e externa sem furos, marcas, manchas, riscos ou danos;
- paredes e tetos sem marcas, manchas, perfurações ou imperfeições;
- instalações elétricas, hidráulicas, incluindo-se chuveiro e lâmpadas em pleno funcionamento;
- imóvel limpo e desocupado.

O presente termo integra o contrato de locação para todos os fins de direito.

TERMO DE VISTORIA FINAL E DEVOLUÇÃO PROVISÓRIA DE CHAVES

O termo vistoria final ocorrerá ao término do período locatício e tem por finalidade registrar a vistoria final do imóvel e a **entrega provisória das chaves**, sem que tal ato importe aceitação do estado do imóvel, quitação de valores ou encerramento da locação.

Concluída a vistoria, sendo constatadas irregularidades ou pendências que não condizem com as mesmas condições quando o imóvel foi entregue à **PARTE LOCATÁRIA**, a devolução do imóvel será considerada **incompleta**, permanecendo a **PARTE LOCATÁRIA** responsável pela regularização integral e pelos efeitos financeiros correspondentes, até a assinatura do termo definitivo de recebimento pela **PARTE LOCADORA**.

Concluída a vistoria, não sendo constatadas irregularidades ou pendências quando o imóvel foi entregue à **PARTE LOCATÁRIA**, a devolução do imóvel será considerada **completa após a entrega definitiva das chaves do imóvel no endereço da PARTE LOCATÁRIA**, mediante recibo, permanecendo a **PARTE LOCATÁRIA** responsável, até a assinatura do termo definitivo de recebimento pela **PARTE LOCADORA**.

As vistorias inicial e final, bem como, as declarações firmadas por testemunhas previstas no **§3º da CLÁUSULA 17ª**, constituem **instrumentos essenciais de controle**, prevalecendo seus registros para fins de apuração de responsabilidades, indenizações e regularização do imóvel.

A **PARTE LOCATÁRIA e PARTE LOCADORA** declaram, que LERAM as cláusulas deste contrato, principalmente as condições e obrigações estipuladas, estão em pleno acordo com elas, em todos os seus termos. E por assim estarem justos e contratados, firmam o

presente, em duas vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Joinville, 08 de julho de 2026.

PARTE LOCADORA:

Documento assinado digitalmente
 LUIZ MAX BECKHAUSER RODRIGUES
Data: 16/07/2026 15:15:11-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LUIZ MAX BECKHAUSER RODRIGUES

CPF nº: 380.267.679-34

PARTE LOCATÁRIA:

JENIFER ELISABETH SCHADE

CPF nº 136.916.109-3

Documento assinado digitalmente
 JENIFER ELISABETH SCHADE
Data: 16/07/2026 21:07:37-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FIADORES:

JULIANE APARECIDA NEPPEL SCHADE

CPF nº: 003.339.079-73

ANDERSON SCHADE

CPF nº: 988.689.939-5

TESTEMUNHAS

NOME: _____
CPF: _____
Documento assinado digitalmente
 JULIANE APARECIDA NEPPEL SCHADE
Data: 16/07/2026 20:59:00-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

NOME: _____
CPF: _____
Documento assinado digitalmente
 ANDERSON SCHADE
Data: 19/07/2026 17:13:48-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>